



# GUÍA DE COMPRA DE VIVIENDA EN FLORIDA

Edición de Lujo — Compradores en Florida



Preparado por **Quality Real Estate Services (QRES LLC)** como parte de la **Red de Servicios de Bienes Raíces Quality**: Financiamiento hipotecario, representación del comprador, inspecciones de vivienda y seguros para propietarios. Esta guía le ofrece una visión clara del proceso completo para comprar una casa en Florida.

## Capítulo 1 — Panorama General de la Compra en Florida

Florida es uno de los mercados inmobiliarios más atractivos en los Estados Unidos. Su clima cálido todo el año, la ausencia de impuesto estatal sobre la renta, la fuerte economía y el estilo de vida la convierten en un destino ideal para compradores locales, nacionales e internacionales.

Independientemente de si compra una residencia principal, una casa de vacaciones o una propiedad de inversión, los pasos básicos son los mismos: obtener financiamiento, buscar casas, presentar una oferta, negociar términos, completar inspecciones, adquirir seguro y cerrar la transacción.

Contar con un **agente del comprador** es esencial. Su agente protege sus intereses, identifica riesgos, analiza precios, negocia a su favor y le guía a través de todo el proceso. En la mayoría de las transacciones en Florida, el **vendedor paga la comisión del agente del comprador**, por lo que usted recibe representación profesional sin costo directo.

## Capítulo 2 — Tipos de Préstamos Hipotecarios

MORTGAGE LOAN COMPARISON			
Conventional	FHA LOAN	VA LOAN	USDA LOAN
Offered by private lenders	Backed by the FHA	For eligible veterans	For rural properties
Down payment as low as 3%	Down payment as low as 3.5%	No down payment	No down payment
620 minimum credit score	500 minimum credit score	No PMI required	Low mortgage insurance
Requires PMI if <20% down	Upfront and annual MIP	Funding fee applies	Income limits apply

### *Préstamos Convencionales*

Ofrecidos por prestamistas privados, funcionan bien para compradores con buen crédito e ingresos estables. El pago inicial puede ser tan bajo como 3%. Si da menos del 20%, incluirá PMI (seguro hipotecario), que puede eliminarse al alcanzar el 20% de equidad. Son muy populares por su flexibilidad y tasas competitivas.

### *Préstamos FHA*

Respaldados por la Administración Federal de Vivienda, ideales para compradores por primera vez o con puntajes de crédito más bajos. Requieren un pago inicial de solo 3.5% y permiten mayores proporciones de deuda-ingreso. Incluyen seguro hipotecario, pero ofrecen calificaciones más accesibles.

### *Préstamos VA*

Un beneficio exclusivo para veteranos, militares activos y algunos cónyuges sobrevivientes. Permiten **0% de pago inicial**, no requieren seguro hipotecario mensual y ofrecen tasas muy competitivas.

### *Préstamos USDA*

Apoyan la compra en zonas rurales o semi-rurales designadas. También permiten **0% de pago inicial**, con límites de ingresos y ubicación del inmueble.

### ***Préstamos Jumbo***

Usados cuando el precio supera los límites de préstamos convencionales. Comunes en áreas de lujo en Florida. Requieren puntaje de crédito sólido y mayor documentación.

### ***Préstamos Non-QM***

Diseñados para compradores que no cumplen requisitos tradicionales, como trabajadores por cuenta propia usando estados bancarios en lugar de declaraciones de impuestos.

### ***Préstamos DSCR para Inversores***

Evalúan la renta proyectada de la propiedad en lugar del ingreso personal del comprador. Muy utilizados por inversionistas.

### ***Programas de Asistencia para el Pago Inicial***

Incluyen Florida Assist, Hometown Heroes y programas locales que ayudan a cubrir parte del pago inicial o los gastos de cierre.



## Capítulo 3 — Preaprobación Hipotecaria

Antes de comenzar a ver casas seriamente, es importante obtener una **preaprobación hipotecaria**. La preaprobación es una carta formal del prestamista indicando cuánto puede pedir prestado y bajo qué términos.

Durante la preaprobación, el prestamista revisa su historial de crédito, ingresos, empleo, deudas y activos disponibles. Esto determina su elegibilidad y el tipo de préstamo que mejor se ajusta a su situación.

Beneficios de estar preaprobado:

- Conoce su rango de precio real.
- Los vendedores toman su oferta más en serio.
- Puede actuar rápidamente cuando encuentra la propiedad adecuada.

Quality Real Estate Finance puede ayudarle a comparar opciones de préstamo, estimar su pago mensual y preparar su archivo para obtener la aprobación más sólida posible.

## Capítulo 4 — Búsqueda de Vivienda



Una vez que tenga su financiamiento preaprobado, usted y su agente comenzarán la búsqueda de vivienda. Su agente configurará búsquedas en el MLS, programará visitas y analizará propiedades basadas en su presupuesto, ubicación, tamaño, edad de la propiedad y otros factores importantes.

Un buen agente del comprador no solo abre la puerta; evalúa riesgos, analiza ventas recientes comparables, revisa el tiempo que la propiedad lleva en el mercado y examina factores importantes en Florida como la edad del techo, riesgo de huracanes, inspecciones previas, zonas de inundación y requisitos de seguro.

En la mayoría de las transacciones en Florida, el **vendedor paga la comisión del agente del comprador**. Esto significa que usted recibe representación profesional y negociación sin costo directo.

## Capítulo 5 — Negociaciones y Ofertas



Cuando encuentre una casa que le interesa, su agente preparará una oferta que incluye precio, fecha de cierre, contingencias, tiempos de inspección y cualquier concesión solicitada al vendedor. La estructura de la oferta puede ser tan importante como el precio.

Las negociaciones pueden incluir contraofertas entre ambas partes. El papel de su agente es proteger sus intereses, explicarle cada término y ayudarle a obtener la mejor combinación de precio, condición y costos pagados por el vendedor.

**Dato importante que muchos inquilinos no saben:**

Usted puede comprar una casa con una cantidad de dinero inicial similar a la que necesita para rentar una propiedad.

Los alquileres normalmente requieren primer mes, último mes y depósito de seguridad. Al comprar, su agente puede negociar:

- Concesiones del vendedor para pagar gastos de cierre
- Programas de asistencia para el pago inicial
- Créditos del prestamista para reducir los costos iniciales

Cuando se estructura correctamente, su dinero para cerrar puede ser muy similar —o incluso menor— al costo de mudarse a un alquiler.

## Capítulo 6 — Comprar con Poco Dinero Disponible

Muchos compradores creen que necesitan grandes ahorros para comprar una casa, pero eso no siempre es cierto. Con la combinación correcta de préstamo, concesiones del vendedor y asistencia disponible, puede comprar con mucho menos dinero del esperado.

Las contribuciones del vendedor pueden aplicarse a los gastos de cierre, incluyendo cargos del prestamista, costos del seguro, impuestos prepagados y tarifas del título. Algunos préstamos también permiten créditos del prestamista o profesionales según lo permitido por ley.

Su agente y su prestamista pueden mostrarle escenarios personalizados para que usted sepa exactamente cuánto necesitará para cerrar y cómo minimizar ese monto manteniendo una oferta atractiva para el vendedor.

## Capítulo 7 — Inspecciones de Vivienda

Una vez que su oferta es aceptada, comienza el período de inspección. Una inspección profesional de vivienda proporciona una evaluación objetiva del estado de la propiedad y puede revelar problemas que no son visibles durante una visita normal.

Una inspección general típica incluye:

- Techo y ático
- Estructura y paredes exteriores
- Sistema eléctrico y paneles
- Tuberías e instalaciones de plomería
- Sistema de aire acondicionado y conductos
- Ventanas, puertas y superficies interiores
- Elementos de seguridad (detectores de humo, barandas, etc.)

En Florida, las aseguradoras a menudo requieren inspecciones adicionales como la **Inspección de 4 Puntos** y la **Inspección de Mitigación de Viento (Wind Mitigation)**. Estas evalúan elementos clave del techo, electricidad, plomería y HVAC, y pueden reducir significativamente el costo del seguro.

Después de revisar los resultados, usted y su agente pueden solicitar reparaciones, créditos o, en casos graves, cancelar el contrato dentro del período de contingencia.

## Capítulo 8 — Seguro de Vivienda en Florida

El seguro de vivienda es obligatorio cuando se financia una propiedad y altamente recomendado incluso si se compra en efectivo. En Florida, el costo del seguro está influenciado por factores relacionados con riesgos climáticos y la calidad de construcción.

### **Factores que afectan la prima del seguro:**

- Edad y tipo de techo
- Ventanas y puertas a prueba de impacto
- Tipo y antigüedad del panel eléctrico
- Tipo de tuberías (cobre, CPVC, PEX, etc.)
- Ubicación y zona de inundación
- Historial de reclamos de la propiedad

La inspección de Mitigación de Viento puede documentar características que reducen el riesgo y generalmente califica para descuentos. Quality RE Insurance puede ayudarle a comparar cotizaciones y elegir la cobertura adecuada para su prestamista y su tranquilidad personal.



## Capítulo 9 — Proceso de Cierre

El proceso de cierre es donde todo se reúne: financiamiento, trabajo de título, seguro y aprobaciones finales. El prestamista emite la autorización final para cerrar (“clear to close”) cuando todos los requisitos se han cumplido.

Poco antes del cierre, usted recibirá la **Divulgación de Cierre (Closing Disclosure)** con todos los números finales. También realizará una inspección final de la propiedad (“final walkthrough”) para confirmar que se encuentra en la condición acordada.

El día del cierre, firmará los documentos del préstamo y enviará los fondos necesarios para finalizar la compra. Una vez que el título queda registrado, usted se convierte oficialmente en el propietario y recibe las llaves.

## Sobre Su Corredor



### **Tariq AbouAdma — Corredor Principal**

Como Corredor Principal de Quality Real Estate Services (QRES LLC), Tariq AbouAdma lidera con un compromiso profundo hacia la integridad, la transparencia y el éxito de cada cliente. Con un amplio conocimiento del mercado inmobiliario de Florida y una sólida comprensión del financiamiento hipotecario, Tariq ayuda a los compradores a tomar decisiones claras, informadas y estratégicas durante todo el proceso de compra.

Tariq cree firmemente que la educación del comprador es esencial. Dedicar tiempo a explicar opciones de préstamo, términos contractuales, resultados de inspecciones y estrategias de negociación, asegurando que cada cliente entienda exactamente dónde se encuentra y qué esperar en cada paso.

Respaldado por la Red de Servicios de Bienes Raíces Quality — financiamiento, representación del comprador, inspecciones y seguros — Tariq ofrece una experiencia completa y fluida, desde la preaprobación hasta la entrega de llaves. Ya sea que usted sea un comprador por primera vez, una familia que se muda a Florida

o un inversionista, su misión es proteger sus intereses y ayudarlo a construir riqueza a largo plazo mediante bienes raíces.

## Próximos Pasos — Contácteme Hoy

Está más cerca de ser propietario de una casa en Florida de lo que piensa. El proceso comienza con una conversación clara, una estrategia personalizada y la orientación de un profesional que lo acompañará en cada paso.

### ¿Qué hacer ahora?

- Programe una consulta gratuita para compradores.
- Obtenga una preaprobación con Quality Real Estate Finance.
- Inicie una búsqueda de vivienda adaptada a su presupuesto y necesidades.
- Revise estimaciones de pago mensual y dinero para cerrar.
- Visite propiedades y haga ofertas con confianza.

### Contácteme directamente:

Quality Real Estate Services (QRES LLC)

Teléfono: 407-476-6667

Correo: [info@qresllc.com](mailto:info@qresllc.com)

Sitio web: <https://qresllc.com/>

Cuando esté listo para dejar de rentar y comenzar a invertir en usted mismo, estoy aquí para ayudarle a lograrlo.